



# Gemeinde Tuningen

Schwarzwald-Baar-Kreis

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet Tankstelle + Schnellrestaurant B 523

Planungsrechtliche Festsetzungen  
Örtliche Bauvorschriften  
Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

Vorentwurf Stand: 26.03.2026

Vorhabenträger:

Jürgen Metzger

An der Katzensteig 8

78532 Tuttlingen

**kommunal** PLAN

STADTPLANUNG + DESIGN

78532 Tuttlingen

Tel.: 07461 / 73050

e-mail: [info@kommunalplan.de](mailto:info@kommunalplan.de)

Projekt: 2422

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Art der baulichen Nutzung .....</b>	<b>3</b>
	2.1 Sondergebiet „Tank- und Servicestation“ – SO-1 (Bestand) .....	3
	2.2 Sondergebiet „Schnellrestaurant“ – SO-2 .....	4
<b>3</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>4</b>
	3.1 Höhe der baulichen Anlagen .....	4
	3.2 Höhenlage der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) .....	4
	3.3 Grundflächen (GRZ) .....	4
	3.4 Zahl der Vollgeschosse .....	4
	3.5 Höhe der Werbepylone .....	5
<b>4</b>	<b>Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....</b>	<b>5</b>
	4.1 Bauweise .....	5
	4.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen .....	5
<b>5</b>	<b>Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen.....</b>	<b>5</b>
	5.1 Straßenverkehrsflächen .....	5
	5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....	5
	5.3 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern .....	5
	5.4 Sichtfelder.....	5
	5.5 Ein- und Ausfahrtsbereich .....	6
<b>6</b>	<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....</b>	<b>6</b>
	6.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	6
	6.2 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	7
	6.3 M 4 Vermeidung von Vogelschlag.....	8
	6.4 M 5 Insektenschonende Beleuchtung .....	8
<b>7</b>	<b>Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind .....</b>	<b>9</b>
	7.1 Sichtfelder an Straßeneinmündungen.....	9
	7.2 Anbauverbot an der B 523 .....	9
<b>8</b>	<b>Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Hochwasserschutzanlagen.....</b>	<b>9</b>
	8.1 Regenrückhaltung (R) .....	9
	8.2 Abfanggraben auf privater Grünfläche .....	9
<b>9</b>	<b>Grünflächen .....</b>	<b>9</b>
	9.1 Private Grünflächen.....	9
<b>10</b>	<b>Versorgungsflächen .....</b>	<b>9</b>
	10.1 Kabelverteilerschränke / Stromversorgung.....	10
	10.2 Elektro-Trafostation.....	10
<b>B</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>11</b>
<b>1</b>	<b>Werbeanlagen.....</b>	<b>11</b>
	1.1 Werbepylone .....	11
	1.2 Preisauszeichnungstafel .....	11
<b>2</b>	<b>Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen .....</b>	<b>11</b>
	2.1 Grundstücksflächen-Gestaltung .....	11
	2.2 Freiflächengestaltung .....	11
<b>C</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE .....</b>	<b>12</b>
<b>1.</b>	<b>Pflanzliste</b>	
<b>2.</b>	<b>Anbauverbotszone.....</b>	<b>13</b>
<b>3.</b>	<b>Bodenschutz.....</b>	<b>13</b>
<b>4.</b>	<b>Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen – Minimierungsmaßnahme M 2.....</b>	<b>13</b>
<b>5.</b>	<b>Altenlasten.....</b>	<b>14</b>
<b>6.</b>	<b>Bodendenkmalschutz.....</b>	<b>14</b>
<b>7.</b>	<b>Hinweis auf DIN-Normen .....</b>	<b>14</b>

## **A Planungsrechtliche Festsetzungen**

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 18. November 2025 (GBl. 2025 Nr. 124).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. S. 25) m.W.v. 28.06.2025.

### **1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

(§ 12 Abs. 3a BauGB, i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

### **2 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1-15 BauNVO).

#### **2.1 Sondergebiet „Tank- und Servicestation“ – SO-1 (Bestand)**

Zulässig sind folgende Anlagen und Nutzungen:

- Tankstellenanlage mit 4 Tankinseln (3 PKW, 1 LKW)
- unterirdische Tankbehälter
- Serviceeinrichtungen
- Verkehrs- und Parkierungsflächen
- Nebenflächen
- PKW - Waschanlage
- Verkaufsraum (max. 100 m<sup>2</sup>) mit Backshop und Bistrobetrieb
- Werbepylon
- Preisauszeichnungstafel

Für die Zulässigkeit der genannten Anlagen und Nutzungen sowie deren Umfang war der Vorhabenplan vom 03.07.2012 maßgebend.

## **2.2 Sondergebiet „Schnellrestaurant“ – SO-2**

Das Sondergebiet SO-2 mit der Zweckbestimmung „Schnellrestaurant“ dient der Unterbringung von Schnellrestaurants mit Autoschaltern (Drive-In).

Zulässig sind:

- Schnellrestaurants mit Autoschaltern (Drive-In)
- Nebenanlagen incl. Werbeanlagen
- Stellplätze und Garagen
- Ladesäulen für PKW

Für die Zulässigkeit der genannten Anlagen und Nutzungen sowie deren Umfang ist im Detail der Vorhabenplan vom 26.03.2026 maßgebend (Anlage).

## **3 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO).

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe (i.V.m. der Höhenlage) der baulichen Anlagen festgesetzt.

Bauliche und gestalterische Konkretisierungen werden in der Verbindung mit dem Durchführungsvertrag geregelt.

### **3.1 Höhe der baulichen Anlagen**

Die maximalen Höhen der baulichen Anlagen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung in Metern über NN festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.

Eine Überschreitung der zulässigen Höhen der baulichen Anlagen kann für Werbeanlagen ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO zugelassen werden, sofern diese dem Werbekonzept im Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechen.

Eine Überschreitung der zulässigen Höhen der baulichen Anlagen für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie und sonstige technische Aufbauten ist gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 2 m zulässig.

### **3.2 Höhenlage der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)**

Unterer Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhe ist gemäß Planeintrag die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) des Rohfußbodens.

Eine Unterschreitung der festgesetzten EFH ist zulässig.

### **3.3 Grundflächen (GRZ)**

Für das Baugebiet (WA) wird gemäß Planeintrag eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind die Grundflächen von Wegen und Parkplätzen, die wasserdurchlässig angelegt sind, nicht anzurechnen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

### **3.4 Zahl der Vollgeschosse**

(§ 20 BauNVO)

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

### **3.5 Höhe der Werbeflyone**

Die im SO-1 und SO-2 ausgewiesenen Werbeflyone sind bis zu einer max. Höhe von 778,25 m ü.NN. bzw. 25 m über bestehendem Gelände zulässig.

## **4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

### **4.1 Bauweise**

(§ 22 BauNVO)

Gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone) wird für das Baugebiet folgende Bauweise festgesetzt:

O – offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO

### **4.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen**

(§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Ausnahmen:

(§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO):

- Überschreitungen der Baugrenzen sind mit Terrassen bis zu einer Tiefe von 5,0 m zulässig
- Dachvorsprünge sowie Eingangsüberdachungen dürfen die Baugrenzen bis zu 1,00 m überschreiten.

## **5 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BauGB)

### **5.1 Straßenverkehrsflächen**

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

### **5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen als Fuß- und Radweg.

### **5.3 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind.

Hinterbeton für die Randbefestigungen der Straßen- und Fußgängerbereiche sowie bei den Straßenbaumaßnahmen entstehende Böschungen, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern der geplanten Erschließungsanlagen sind auf den Grundstücken zu dulden. Diese können durch Geländeangleichungen auf den Anliegergrundstücken wieder entfallen. Hinterbeton kann durch Geländeangleichung nicht entfallen.

### **5.4 Sichtfelder**

An Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die Sichtfelder (entsprechend Nr. 6.3.9.3 der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen; RaSt 06) frei von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen (auch nicht-

genehmigungspflichtige und nicht fest mit dem Erdboden verbundene) von mehr als 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

## **5.5 Ein- und Ausfahrtsbereich**

Der Ein- und Ausfahrtsbereich von der öffentlichen Straße zum Sondergebiet ist auf die in der Planzeichnung festgesetzte Zone beschränkt. Weitere Ein- und Ausfahrten sind nicht zulässig.

## **6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

### **6.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Für alle Pflanzgebote gilt generell: Im Rahmen der Fertigstellungspflege ist ein Anwachsen der Gehölze zu gewährleisten. Dazu sind in den ersten zwei Vegetationsperioden nach der Pflanzung folgende Pflegearbeiten durchzuführen:

- Baumscheiben sind mechanisch von Krautwuchs freizuhalten.
- Pflanzungen an der Grenze zur freien Landschaft sind auf Wildverbisschäden zu kontrollieren. Gegebenenfalls sind Schutzmaßnahmen vorzunehmen.
- Bei Ausfall einzelner Pflanzen ist in Art und Qualität entsprechender Ersatz nachzupflanzen.

Die Lage der Baumstandorte kann im Rahmen der Ausführung um bis zu 5 m verschoben werden, wenn Zufahrten, Leitungstrassen oder Böschungsverlauf dies erfordern.

#### **6.1.1 Pflanzgebot (PFG) 1**

gemäß Plandarstellung

Es sind fünf schmalkronige gebietsheimische Laubbäume entlang des südlichen Randes des Baufensters im Abstand von ca. 5 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Artempfehlung:

*Carpinus betulus* `Frans Fontaine` (Säulen-Hainbuche)

Größe, mindestens: Solitär mDB, 3 xv, 200-250

#### **6.1.2 Pflanzgebot (PFG) 2**

gemäß Plandarstellung

Es sind fünf mittelgroße gebietsheimische Laubbäume entlang des östlichen Randes des Baufensters im Abstand von ca. 12 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Artempfehlung:

*Acer pseudoplatanus* `Erectum` (Berg-Ahorn)

Größe, mindestens: Hochstamm mDB, 3 xv, 12-14 cm

#### **6.1.3 Pflanzgebot (PFG) 3**

gemäß Plandarstellung

Es sind fünf großkronige gebietsheimische Laubbäume entlang des nördlichen Randes des Baufensters im Abstand von ca. 12 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Artempfehlung:

*Tilia platyphyllos* (Sommer-Linde)

Größe, mindestens: Hochstamm mDB, 3 xv, 12-14 cm

#### 6.1.4 Pflanzgebot (PFG) 5

Zwischen Radweg und Kreisstraße ist durch Pflanzung einer 2-3-reihigen Hecke auf einer Länge von rund 50 m eine Eingrünung anzulegen. Die Hecke dient zusätzlich der Abschirmung und Blendschutz für den Radweg.

Es sind gebietsheimische Strauch- und Baumarten aus der Pflanzliste zu verwenden. Das Pflanzraster soll 1,5 x 1,5 m betragen.

Überschüssiger Oberboden aus dem Bereich des Schnellrestaurants kann in den Pflanzflächen in einer Mächtigkeit von bis zu 30 cm eingebaut werden.

##### Sträucher:

<b>Roter Hartriegel</b>	<b>(<i>Cornus sanguinea</i>)</b>
<b>Gewöhnliche Hasel</b>	<b>(<i>Corylus avellana</i>)</b>
Zweigriffeliger Weißdorn	( <i>Crataegus laevigata</i> )
Eingriffeliger Weißdorn	( <i>Crataegus monogyna</i> )
<b>Pfaffenhütchen</b>	<b>(<i>Euonymus europaeus</i>)</b>
Faulbaum	( <i>Frangula alnus</i> )
<b>Gewöhnlicher Liguster</b>	<b>(<i>Ligustrum vulgare</i>)</b>
Rote Heckenkirsche	( <i>Lonicera xylosteum</i> )
<b>Schlehe</b>	<b>(<i>Prunus spinosa</i>)</b>
Echter Kreuzdorn	( <i>Rhamnus cathartica</i> )!
<b>Echte Hunds-Rose</b>	<b>(<i>Rosa canina</i>)</b>
Schwarzer Holunder	( <i>Sambucus nigra</i> )
<b>Wolliger Schneeball</b>	<b>(<i>Viburnum lantana</i>)</b>
Gewöhnlicher Schneeball	( <i>Viburnum opulus</i> )

**Fettdruck** = Arten des Hauptsortimentes, die bei Pflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt zu verwenden sind

## 6.2 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

### 6.2.1 Verkehrsgrünflächen

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

Die Verkehrsgrünfläche beinhaltet Straßenentwässerungsgräben. Die feuchtigkeitsliebende Begleitvegetation ist dauerhaft zu erhalten und insbesondere vor Beeinträchtigungen während der Bauzeit zu schützen. Eine regelmäßige Mahd ist auf den unmittelbaren Randbereich der Straße zu beschränken, soweit die Funktion der Entwässerungsgräben nicht beeinträchtigt wird. Die übrigen Flächen sind nur nach Bedarf zu mähen, um das Aufkommen von Gehölzen zu verhindern, wobei möglichst abschnittsweise vorgegangen werden soll.

### 6.2.2 Ausgleichsflächen AF 1 und AF 2 auf privaten Grünflächen

Die Nutzung der verbleibenden Grünflächen ist zu extensivieren. Es sind lediglich zwei Schnitte im Jahr durchzuführen, etwa Mitte Juni und Anfang September. Das Mähgut ist abzuräumen und abzufahren. Auf Düngung ist zu verzichten.

Die Anlage von flachen Versickerungs- oder Retentionsmulden mit einer belebten Oberbodenschicht ist in diesem Bereich zulässig, sofern das Entwässerungskonzept

dies erfordert. Gegebenenfalls sind die modellierten Flächen mit einer an den Standort angepassten Saatgutmischung zu begrünen und ebenfalls extensiv zu pflegen.

### **6.2.3 Zeitlich angepasster Baustellenbetrieb**

Die notwendige Rodung von Bäumen und Gehölzstrukturen sind außerhalb der Fledermaus-Sommerquartierszeit und Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar, durchzuführen.

### **6.2.4 Schutz des Oberbodens durch fachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung**

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung von Oberboden im direkten Eingriffsgebiet bzw. in möglichst unmittelbarer Umgebung (BodSchG BW §§ 1-4). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens 2 m Höhe, bei Lagerung des Oberbodens länger als einem halben Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Anschließend flacher (Mächtigkeit Auftragsschicht i. d. R. 20 cm) und landschaftsgerechter Einbau des Bodenaushubs im Gebiet.

### **6.2.5 Verzicht auf Eindeckung der Dächer aus unbeschichtetem Metall**

Die Dächer der geplanten Gebäude dürfen keine flächige Eindeckung aus unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) besitzen. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.

### **6.2.6 Versickerung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers**

Das anfallende unbelastete Dach- und Hofwasser ist auf den privaten Grundstücken zu verwenden, bzw. in geeigneten Versickerungsmulden über eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenschicht vor Ort zu versichern. Der Überlauf ist über den Regenwasserkanal, bzw. offene Sickermulden in den Vorfluter abzuleiten. Die Sickermulden sind ansprechend zu gestalten und zu begrünen.

### **6.2.7 M 3 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für wenig genutzte Fahr- und Hofflächen**

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB bzw. § 74 (1) Nr. 1 LBO)

Für Park-, Stellplatz- und Hofflächen, die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichem Verkehr verunreinigt werden, können wasserdurchlässige Beläge (z.B. Dränpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen) verwendet werden.

### **6.3 M 4 Vermeidung von Vogelschlag**

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Verglaste Gebäudeansichten mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen sind möglichst zu vermeiden oder mit entsprechenden Maßnahmen (z.B. geriffeltes und mattiertes Glas, Milchglas, vorgelagerte Rankgitterbegrünung) zu minimieren.

Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (<http://www.vogelglas.info/>).

### **6.4 M 5 Insektenschonende Beleuchtung**

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebiets sind nur nach unten abgesicherten Leuchten und Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur bis max. 4.000 Kelvin zulässig. Ausgeschlossen werden Natriumdampf-Hochdruck-Lampen.

## **7 Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

### **7.1 Sichtfelder an Straßeneinmündungen**

Im Bereich der Einmündung der vorhandenen Tankstellenanlage in die Trossinger Straße ist das nach RASt vorgeschriebene Sichtfeld (von 3,50 m Tiefe ab Straßenkante und 70m / 100 m Länge ab Zufahrtsachse) von jeglicher Bebauung, Bepflanzung sowie Nutzung ab einer Höhe von 60 cm, gerechnet von der Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

Diese Beschränkung gilt auch für Werbeanlagen und Nebenanlagen gem. §§ 14 und 23 BauNVO sowie Garagen/Carports und Zaunanlagen.

Das Sichtfeld ist in der Planzeichnung dargestellt.

### **7.2 Anbauverbot an der B 523**

Entlang der B 523 ist ein anbaufreier Streifen mit 20 m Breite freizuhalten (Anbauverbot). Diese Beschränkung gilt auch für Werbeanlagen und Nebenanlagen gemäß §§ 14 und 23 BauNVO sowie Garagen und Carports.

Die Fläche ist im Planteil gekennzeichnet.

## **8 Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Hochwasserschutzanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

### **8.1 Regenrückhaltung (R)**

Zweckbestimmung gem. Planeintrag: Retentionsbereich / Regenrückhaltebecken und Versickerung.

### **8.2 Abfanggraben auf privater Grünfläche**

Zum Schutz der Baugrundstücke vor zufließendem Oberflächenwasser bei Starkregen oder Schneeschmelze sind auf der privaten Grünfläche hangseitig Flächen zur Anlage eines Entwässerungsgrabens zur Fassung und geregelten Ableitung zufließenden Oberflächenwassers festgesetzt.

Die Flächen sind als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bauliche Anlagen sind unzulässig.

## **9 Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### **9.1 Private Grünflächen**

Zweckbestimmung „Randeingrünung“ sowie Ausgleichsfläche und Fläche zur Anlage Regenwasser-Rückhalteanlagen.

## **10 Versorgungsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 + 13 BauGB)

### **10.1 Kabelverteilerschränke / Stromversorgung**

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen kann es erforderlich sein, auf öffentlichem und nicht öffentlichem Grund, Kabel zu verlegen sowie Kabelverteilerschränke zu erstellen.

Kabelverteilerschränke der Stromversorgung sind im gesamten Bereich auf Anliegergrundstücken angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen zulässig.

### **10.2 Elektro-Trafostation**

Zur gesicherten Stromversorgung des Gebietes werden Versorgungsflächen mit dem Zweck einer Trafostation außerhalb der Baufenster festgesetzt.

Der genaue Standort und Zeitpunkt der Realisierung der Trafostation richtet sich nach den Erfordernissen.

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 18. November 2025 (GBl. 2025 Nr. 124).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. S. 25) m.W.v. 28.06.2025.

### **1 Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

#### **1.1 Werbepylone**

Der vorhandene Werbepylon sowie der geplante zweite Werbepylon sind mit der Maßgabe folgender Bestimmungen zulässig:

- bis zu einer max. Höhe von 778,25 m ü. NN. (bzw. 25 m über bestehendem Gelände)
- Standort gem. Planeintrag
- es ist max. ein Werbepylon mit Werbeschildern bzw. Werbesymbolen der Kraftstoffmarke und des Schnellrestaurants zulässig.
- der Pylon ist als runder, schlanker Stahl- oder Betonmast auszuführen und im Durchmesser auf das statisch notwendige Maß zu begrenzen

#### **1.2 Preisauszeichnungstafel**

Die im Zufahrtsbereich vorhandene Preisauszeichnungstafel ist bis zu einer max. Höhe von 756,00 m ü. NN. (bzw. 8,0 m über der angrenzenden Straßenverkehrsfläche) zulässig.

### **2 Gestaltung der un bebauten Grundstücksflächen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

#### **2.1 Grundstücksflächen-Gestaltung**

Die unversiegelten Grundstücksflächen sind als Vegetations- und Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen stellt eine Versiegelung dar und ist unzulässig.

#### **2.2 Freiflächengestaltung**

Die Freiflächengestaltung im Bereich SO-2 erfolgt nach dem Freiflächengestaltungsplan des Vorhaben- und Erschließungsplans.

## C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE

### 1. Pflanzliste (Gebietsheimische Gehölze für Tuningen)

#### Baumpflanzungen

<b>Feld-Ahorn</b>	<b>(<i>Acer campestre</i>)*</b>
Spitz-Ahorn	( <i>Acer platanoides</i> )*
Berg-Ahorn	( <i>Acer pseudoplatanus</i> )
<b>Hänge-Birke</b>	<b>(<i>Betula pendula</i>)*</b>
<b>Gewöhnliche Esche</b>	<b>(<i>Fraxinus excelsior</i>)</b>
<b>Vogel-Kirsche</b>	<b>(<i>Prunus avium</i>)*</b>
Trauben-Kirsche	( <i>Prunus padus</i> )*
Stiel-Eiche	( <i>Quercus robur</i> )
Echte Mehlbeere	( <i>Sorbus aria</i> )
Vogelbeere	( <i>Sorbus aucuparia</i> )

#### Sträucher

<b>Roter Hartriegel</b>	<b>(<i>Cornus sanguinea</i>)*</b>
<b>Gewöhnliche Hasel</b>	<b>(<i>Corylus avellana</i>)*</b>
Zweigriffeliger Weißdorn	( <i>Crataegus laevigata</i> )*
Eingriffeliger Weißdorn	( <i>Crataegus monogyna</i> )*
<b>Pfaffenhütchen</b>	<b>(<i>Euonymus europaeus</i>)*</b> , giftig!
Faulbaum	( <i>Frangula alnus</i> )
<b>Gewöhnlicher Liguster</b>	<b>(<i>Ligustrum vulgare</i>)*</b> , giftig!
Rote Heckenkirsche	( <i>Lonicera xylosteum</i> )*
<b>Schlehe</b>	<b>(<i>Prunus spinosa</i>)</b>
Echter Kreuzdorn	( <i>Rhamnus cathartica</i> ), giftig!
<b>Echte Hunds-Rose</b>	<b>(<i>Rosa canina</i>)*</b>
Wein-Rose	( <i>Rosa rubiginosa</i> )*
Schwarzer Holunder	( <i>Sambucus nigra</i> )*
Trauben-Holunder	( <i>Sambucus racemosa</i> )*
<b>Wolliger Schneeball</b>	<b>(<i>Viburnum lantana</i>)*</b>
Gewöhnlicher Schneeball	( <i>Viburnum opulus</i> )*

**Fettdruck** = Arten des Hauptsortimentes, die bei Pflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt zu verwenden sind.

## 2. **Anbauverbotszone**

Längs der angrenzenden, übergeordneten Straßen sind entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung Anbauverbotszonen einzuhalten.

Maßgeblich sind das Straßengesetz für Baden-Württemberg, (§ 22 StrG), sowie das Bundesfernstraßengesetz (§ 9 FStrG).

Werbeschilder / Pylone für Tankstellenprodukte und Boardinghouse sowie Preise dürfen nur außerhalb der Anbauverbotszone sowie im Zufahrtbereich im Zuge der L 429 errichtet werden.

Der Pylon nebst daran angebrachte Werbeschilder dürfen nur außerhalb der Anbauverbotszone angebracht werden.

Preisauszeichnungen für Tankstellenprodukte dürfen nur im Zufahrtbereich der Landesstraße 429 und dort außerhalb der im Zuge der Kreisstraße 5701 sowie der Landesstraße 429 erforderlichen Sichtfelder errichtet werden.

## 3. **Bodenschutz**

### **Minimierungsmaßnahme M 1**

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Das bei den Bautätigkeiten anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszubauen und soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten (z. B. zum Massenausgleich) oder einer sinnvollen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ des Ministeriums für Umwelt BW (1991) zu beachten ([www.fachdokumente.lubw.baden-wuerttemberg.de](http://www.fachdokumente.lubw.baden-wuerttemberg.de)). Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

Erdarbeiten sollen zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind Bodenverdichtungen und -belastungen zu minimieren. Kulturboden soll möglichst nicht befahren werden. Wenn das Befahren unvermeidlich ist, darf der Boden nur durch Kettenfahrzeuge mit geringer Bodenbelastung ( $< 4 \text{ N/cm}^2$ ) befahren werden.

Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind.

Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.

## 4. **Umgang mit Umweltgefährdenden Stoffen – Minimierungsmaßnahme M 2**

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sind jegliche Beeinträchtigungen des

Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

#### **5. Altlasten**

Im Bereich des Plangebietes sind zurzeit keine Altstandorte oder Altablagerungen bekannt. Sofern sich bei Erkundungs- oder Baumaßnahmen optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Bodens ergeben, sind diese dem Amt für Wasser- und Bodenschutz unverzüglich anzuzeigen.

#### **6. Bodendenkmalschutz**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das RP Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

#### **7. Hinweis auf DIN-Normen**

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden DIN-Normen und Regelwerke zu Schallschutzmaßnahmen können eingesehen werden im Rathaus der Gemeinde Tuningen

- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“
- DIN EN ISO 12354 „Bauakustik“
- DIN ISO 9613 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“
- 16. BIMSchV „Verkehrslärmschutzverordnung“
- TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“.

Aufgestellt: Tuttlingen, 26.03.2026

kommunalPLAN GmbH